

Date de dépôt : 13 juin 2022

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat approuvant les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2021 :

Fondation HBM Camille Martin

Fondation HBM Jean Dutoit

Fondation HBM Emma Kammacher

Fondation HBM Emile Dupont

Fondation René et Kate Block

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement a étudié le projet de loi en question lors de sa séance du 23 mai 2022 sous les présidences de MM. David Martin et Sébastien Desfayes. La commission du logement a été assistée par M. Stefano Gorgone.

Le procès-verbal de cette séance a été rédigé par M. Raphaël Egon Houriet.

Que toutes ces personnes soient remerciées du soutien apporté à la commission.

Introduction

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (ci-après : FIDP) pour l'exercice 2021 :

- Fondation HBM Camille Martin ;
- Fondation HBM Jean Dutoit ;
- Fondation HBM Emma Kammacher ;
- Fondation HBM Emile Dupont ;
- Fondation René et Kate Block.

Travaux de la commission

Audition de M^{me} Karin Grobet-Thorens , présidente – Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (FIDP) et M. Michel Perizzolo, directeur – Secrétariat des fondations immobilières de droit public (FIDP)

M. Perizzolo explique que depuis 2018 le Conseil d'Etat a confié au Secrétariat la mission de n'avoir qu'un seul guichet pour les demandeurs de logements. Le chiffre en termes de demandeurs de logements s'élève à 7 000 et est donc très important. Il est constant depuis ces trois dernières années. Il y a 5 000 nouvelles demandes par année, mais l'élimination naturelle des demandes de logements fait que ce chiffre est constant.

L'année 2021 a été spéciale pour le Secrétariat avec l'introduction du télétravail, les incertitudes liées au COVID, l'échange de données numériques et plus généralement les modifications par rapport aux activités standard. Cette situation a limité les contacts humains et le Secrétariat s'est aperçu que les demandeurs de logements se sont familiarisés avec ces nouveaux moyens de communication. Les statistiques font état du fait que le profil des demandeurs n'a pas tellement évolué. Plus de 60% des familles enregistrées ont un revenu annuel inférieur à 50 000 francs. Plus de 90% des familles enregistrées ont un revenu inférieur à 80 000 francs. La demande de logements bon marché reste donc très importante. Elle est d'autant plus importante alors que le taux de rotation est très faible. Le Secrétariat attribue 400 logements par année et a créé 185 nouvelles habitations. Il n'arrive cependant pas à répondre à l'entier de la demande.

La note positive du rapport est le nombre de projets de nouvelles constructions jusqu'en 2026. C'est environ 1 000 logements qui verront le jour, mais le Secrétariat est conscient que cela ne suffira pas. La préoccupation des fondations est de rénover leur parc immobilier et de le surélever. Sur 18 projets, le quota de nouveaux logements va pouvoir être

augmenté à 200 et ceux-ci seront le fruit de la surélévation des bâtiments. L'optimisation s'effectue aussi bien sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif. Dans tous les nouveaux projets, il y a une politique d'installation de panneaux photovoltaïques. Dans les rénovations, l'objectif est d'avoir une consommation énergétique la plus faible possible. Par exemple, il est question de supprimer toutes les chaufferies avec des énergies fossiles.

Les FIDP mettent l'accent sur les questions de développement durable que ce soit en matière de construction ou en ce qui concerne l'appel d'offres en termes de mandataires. Il ne se prononcera pas sur les aspects juridiques. En effet, les intervenants sociaux tentent de limiter les contentieux en amont et de faire prendre conscience aux locataires qu'il faut s'acquitter d'un loyer. Si ces personnes n'y arrivent pas, le Secrétariat peut leur fournir des pistes pour y arriver. Par conséquent, les procédures juridiques stagnent ou diminuent malgré l'accroissement du parc immobilier.

Dans les autres projets, les FIDP ont déployé une nouvelle application de gestion électronique des documents. Il espère que d'ici l'été ils auront pu gagner en puissance et réussi à mettre celle-ci au service des administrateurs. Le COVID a beaucoup freiné le Secrétariat dans tous les paramètres de formation, mais il espère que dans le courant de cet été, ils auront réussi à le mettre en exploitation.

M^{me} Grobet-Thorens explique que 1 200 logements neufs vont être mis sur le marché d'ici à 2026. Après cette échéance, il y a une grande incertitude. Elle rappelle qu'une convention d'objectifs a été signée avec le Département pour la mise en place d'un certain nombre d'appartements par année. Il y a une excellente collaboration avec celui-ci avec une vision commune et étroite sur les préoccupations en termes de logements HBM. Grâce au Département, ils ont obtenu un arbitrage en septembre 2020 à la satisfaction de tous concernant l'attribution de surfaces brutes de plancher (SBP) telles qu'elles sont distribuées par la FPLC. La question concernait la comptabilisation des surfaces d'immeubles qui étaient déjà mis en location. Il y a en effet une inertie avant que les locataires ne s'en aillent.

En ce qui concerne la question du développement durable, le Secrétariat a mis en route depuis une année un groupe de travail. Elle en profite pour évoquer la richesse des réflexions en son sein et les qualifications de chacun de ses membres. Un des administrateurs a mis en exergue le fait qu'il faudrait intégrer dans le cadre du cahier des charges pour les mandataires la phase VI de la norme SIA afin de s'assurer de la bonne transmission du témoin lorsqu'un immeuble est mis sur le marché. Il n'y a en effet pas de mode d'emploi lorsque l'on acquiert un immeuble. Il est nécessaire d'avoir une

collaboration entre les habitants et c'est ce qui a eu lieu à Edmond-Vaucher où un contrat pilote avec les SIG a été mis en place.

Questions des commissaires

Un commissaire explique qu'il y a depuis 2014 une réduction des procédures judiciaires. Il est toutefois fait mention de 174 défauts de paiement, soit plus de 40% de l'ensemble et il demande si cela est lié à l'impossibilité à de payer ou à de la négligence.

M. Perizzolo répond qu'il ne s'agit pas tant de négligence, mais plutôt d'accidents de parcours. Il répète que les intervenants sociaux entrent en jeu le plus tôt possible. Dès la réception d'une mise en demeure, le Secrétariat est informé par les régies et c'est à ce moment que les intervenants sociaux constatent si des locataires sont en défaut de paiement de manière récurrente. A ce moment, ils les contactent et leur donnent les recommandations à suivre.

M^{me} Grobet-Thorens explique que ce chiffre ne concerne pas le nombre de personnes évacuées. Les intervenants sociaux essaient d'intervenir en amont. Dans les faits, lorsque l'on remonte jusqu'au Tribunal, les personnes réalisent l'enjeu et il est la plupart du temps possible de mettre en place des arrangements. Très peu d'évacuations ont lieu. Elle rappelle que pendant la période du COVID, le Secrétariat a renoncé à procéder à des évacuations sauf lorsque des nuisances avaient été constatées par les voisins.

En réponse à une question qui demande combien sur les 7 000 demandeurs ont déjà un appartement et également ce qui se passe si une personne sur la liste refuse un appartement, M. Perizzolo explique que cette personne prend le risque d'être exclue de la base de données pendant une année, notamment si elle a bien défini le type de logements auquel elle souhaite accéder et que le Secrétariat lui propose un logement qui répond à sa demande.

S'agissant de savoir si ce cas de figure est déjà advenu, M. Perizzolo acquiesce. En ce qui concerne le nombre de personnes possédant déjà un appartement, le chiffre s'élève à environ 400-500 personnes sur les 7 000.

Ensuite, la commissaire explique qu'en lisant le rapport du Conseil d'Etat, elle a constaté qu'une fondation a mis à disposition cinq appartements pour l'Imad. Elle demande pourquoi.

M. Perizzolo répond que ce ne sont pas des logements qui ont été mis à disposition, mais des surfaces en faveur de l'imad pour les gérants sociaux et pour toutes les activités communes aux besoins de l'immeuble. Ceci a pour but de permettre à l'imad d'exploiter les prestations dans le lieu.

M^{me} Grobet-Thorens explique que ceci est lié à la collaboration avec l'imad.

Un commissaire explique que la convention d'objectifs stipule qu'il faut créer des logements HBM et contribuer à loger et il ne s'agit donc pas forcément de construire. Il explique qu'en Suisse alémanique il arrive que des locaux commerciaux soient transformés en logements. Il demande si après 2026, cela pourrait être une éventualité.

M^{me} Grobet-Thorens répond que ce n'est pas prioritaire. Les surfaces que le Secrétariat met sur le marché sont des surfaces qui leur ont été attribuées, ce qui n'est généralement pas le cas avec les locaux commerciaux.

Au sujet de la stratégie qui est mise en place dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique et dans le contexte de raréfaction des terrains, M^{me} Grobet-Thorens explique que dans le projet de la FCM, il y a toute une réflexion pour mettre des panneaux solaires sur la façade. En effet, les panneaux solaires actuels ne sont pas suffisants pour atteindre les objectifs énergétiques.

En ce qui concerne la mise à disposition des terrains, les FIDP devraient se voir attribuer davantage de terrains suite à l'arbitrage du Département, notamment à cause du déficit actuel. Les FIDP peinent toutefois à remonter la pente. Le déficit s'élève en effet à 16 000 m² et s'explique par une série d'immeubles qu'elles ont reçus, qui ont été comptabilisés avec un coefficient à 100% alors que seuls 50% sont des HBM. Ces m² ne devraient donc pas être comptabilisés en plein, mais en 50%, ce que le Département a finalement accepté. En termes de stratégie, il y a une commission transversale chargée d'examiner les possibilités d'acquisition. Les FIDP font des offres d'achat, mais la réalité est qu'il y a peu de produits à vendre et que les caisses de pension adoptent des approches très agressives en payant un prix largement au-dessus de l'évaluation effectuée par les banques. Les FIDP ont plusieurs fois fait acte de candidature, mais elles ont souvent été écartées par le propriétaire vendeur, car une offre plus favorable avait été formulée par une caisse de pension.

M. Perizzolo cite l'exemple d'un immeuble pour lequel le Secrétariat a formulé une offre de 8 500 000 francs et celui-ci a été vendu entre 12 000 000 et 13 000 000 de francs.

Concernant la légalité des caisses de pensions qui achètent des biens qui rapportent 1,5% et pas 4% et le doute que ce soit légal et que la CPEG puisse mener de telles opérations, il est répondu qu'elles peuvent le faire.

Sur le délai de l'isolation de tous les bâtiments, M. Perizzolo répond que l'isolation périphérique est une partie du programme et est accompagnée

lorsque c'est possible de l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques. Le taux moyen de L'IDC est de 427 MJ/ m² alors que la nouvelle donnée est de 450 MJ/ m². Ils sont donc en dessous des normes, mais identifient un certain nombre de bâtiments qui sont des passoires énergétiques et dans lesquels ils vont investir d'ici à dix ans. Certains immeubles doivent quant à eux être intégralement détruits, car la mise en conformité avec les normes est trop coûteuse.

Votes

1^{er} débat

Mis aux voix l'entrée en matière du PL 13106 est **acceptée à l'unanimité**, par :

14 oui (4 PLR, 3 S, 2 Ve, 1 MCG, 2 PDC, 1 EAG, 1 UDC)

2^e débat

Mise au vote du 2^e débat :

Le titre et préambule ainsi que l'art. unique **sont adoptés sans d'opposition.**

3^e débat

Mis aux voix l'ensemble du PL 13106 **est accepté à l'unanimité** par :

15 oui (4 PLR, 3 S, 2 Ve, 2 MCG, 2 PDC, 1 EAG, 1 UDC)

Conclusion

Mesdames et Messieurs les députés, en vertu de ce qui précède et des éléments qui vous ont été exposés, la commission du logement vous prie de bien vouloir réserver un bon accueil au projet de loi qui vous ait présenté.

Projet de loi (13106-A)

approuvant les rapports individuels d'activité des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2021 :

Fondation HBM Camille Martin

Fondation HBM Jean Dutoit

Fondation HBM Emma Kammacher

Fondation HBM Emile Dupont

Fondation René et Kate Block

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,

vu les articles 58, lettre i, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013 ;

vu l'article 34 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017 ;

vu l'article 14A, alinéa 3, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 ;

vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014 ;

vu les rapports d'activité des Fondations HBM Camille Martin, Jean Dutoit, Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block pour l'année 2021 ;

vu les décisions des Conseils de fondation des :

- 8 mars 2022 pour la Fondation HBM Camille Martin ;
- 9 mars 2022 pour la Fondation HBM Jean Dutoit ;
- 4 mars 2022 pour la Fondation HBM Emma Kammacher ;
- 3 mars 2022 pour la Fondation HBM Emile Dupont ;
- 2 mars 2022 pour la Fondation René et Kate Block,

décède ce qui suit :

Article unique Rapport d'activité

Les rapports individuels d'activité pour l'année 2021 des Fondations immobilières de droit public suivantes :

- Fondation HBM Camille Martin ;
- Fondation HBM Jean Dutoit ;
- Fondation HBM Emma Kammacher ;
- Fondation HBM Emile Dupont ;
- Fondation René et Kate Block,

sont approuvés.